

# In una seduta si possono approvare più bilanci distinti per annualità

---

## Rendiconto

---

**Delibera nulla se i bilanci su più esercizi sono riuniti in un unico documento**

---

**Luana Tagliolini**

Deve essere considerata valida la delibera con cui sono approvati i bilanci consuntivi di più anni nella stessa assemblea, perché la violazione del principio di annualità della contabilità può essere solo motivo di responsabilità e di revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, ma non motivo di nullità della delibera assembleare di approvazione (con ritardo) del rendiconto.

L'ipotesi riguarda il caso in cui siano stati discussi e approvati, in unica soluzione, più rendiconti formalmente distinti, ognuno relativo a un anno di gestione e collegato contabilmente a quello dell'annualità precedente (Tribunale Roma, sentenza 17135/2021).

Diversamente, quando ci si trova di fronte a una delibera assembleare mediante la quale siano stati approvati rendiconti pluriennali, non distinti per anni di gestione, ma comprendenti più esercizi riuniti in un unico documento contabile, non osservandosi la regola della necessaria annualità del rendiconto, si

configura una forma di nullità e non di semplice annullabilità della delibera.

Tale principio, confermato da ampia giurisprudenza di merito è stato ribadito anche nella recente sentenza del Tribunale di Matera 511/2024 dove l'opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti di un condomino per omesso pagamento relativo ad alcuni conguagli di fine anno, si fondava sulla asserita nullità della delibera - contenente l'approvazione di tre annualità nella stessa riunione - per violazione del principio di annualità della gestione oltre che per il ritardo con cui i bilanci erano stati presentati all'approvazione causa lo stop pandemico.

L'assemblea condominiale aveva approvato bilanci consuntivi distinti (e non preventivi), relativi a esercizi già trascorsi comprendenti spese che si erano già sostenute, per le quali vi era l'obbligo di contribuzione di ogni singolo condomino e per l'approvazione dei quali l'assemblea non era stata convocata nei tempi, stante l'emergenza da Covid-19.

Il giudice ribadisce quindi che l'approvazione dei bilanci consuntivi distinti di più anni in una sola assemblea è valida, perché la violazione delle regole di gestione ha rilievo solo ai fini dell'eventuale revoca dell'amministratore, ma non intacca la legittimità della delibera assembleare.